都市再生整備計画

寝屋川市駅周辺地区（ねやがわしえきしゅうへん）

大阪府（おおさかふ）　寝屋川市（ねやがわし）

令和7年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業	□
まちなかウォーカブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式（1）-②

都道府県名	大阪府	市町村名	寝屋川市（ねやがわし）	地区名	寝屋川市駅周辺地区（ねやがわしえきしゅうへんちく）	面積	10.5 ha

計画期間	令和 7 年度 ～ 令和 11 年度	交付期間	令和 7 年度 ～ 令和 11 年度

目標

大目標： 住んでみたい、ずっと住みたいと思える、快適・便利で魅力と活力がある玄関口の形成

目標1：市の玄関口にふさわしい魅力ある空間形成

目標2：生活に必要な施設・サービスが集積した便利な拠点形成

目標3：安全で利用しやすい快適な空間形成

目標設定の根拠

都市全体の再編方針（都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の考え方を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針）

・寝屋川市は、大阪市の中心部から約15km、京都の中心部から約35Kmの距離に位置しており、大都市圏への交通アクセスが便利な立地であることから、ベッドタウンとして開発が進められた。

・昭和35年頃から高度経済成長期を経た昭和50年頃にかけて急激に人口が増加し、市の面積が約24.7㎢の規模ながら、昭和50年には25万人を超え、今も多くの人が暮らす住宅地や公共施設等の都市インフラが急速に整備され、市内に位置する4つの鉄道駅を中心に、都市核が形成されてきた。

・しかし、人口急増期に転入した若い世代が高齢者となり、人口のボリュームゾーンとなった現在、人口減少・少子高齢化が進行し人口構成の偏在化が進んでおり、将来の市民サービスの維持・向上に向けては「市民サービスの危機」と「公共施設・都市インフラの危機」への対応が求められている。

・そのような状況から、本市では、令和3年3月に「第六次寝屋川市総合計画 第2期寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定し、「新たな価値を創り、選ばれるまち　寝屋川」をまちの将来像に掲げ、市民に住み続けてもらうとともに、子育て世代を誘引する訴求力が高い施策を中心に取り組んでいるところである。

・都市空間の形成においては、人口急増期の開発の中心となった寝屋川市駅を含む京阪本線沿線軸を、まちのリノベーションを進めるエリアとし、開発余地のあるJR学研都市線沿線軸は新たなまちづくりを進めるエリアとして、2つの鉄道軸が互いに支え合い、持続的に成長し続けるまちの実現を目指し、「寝屋川市都市計画マスタープラン（R4.3策定）」では、”2つの鉄道を軸とした魅力あふれるまち、コンパクトで利便性が高いまち、強靭で安全・安心なまち”をまちづくりの将来目標に掲げ、「寝屋川市立地適正化計画（H30.4策定）」では、市内に位置する4つの鉄道駅等を都市機能誘導区域に設定し、拠点への都市機能の充実と公共交通ネットワークの充実による都市づくりを進めている。

・人口急増期に整備された多くの公共施設が50年を経過し、維持・更新への負担軽減、施設の適正規模・適正配置を推進するため、「寝屋川市公共施設等総合管理計画（H29.3）」、「市民サービスの『ターミナル化推進計画』（R3.2）」等を策定し、市民全体を対象とし、利用者数が多い施設（機能）を市中心部の寝屋川市駅周辺に集約配置する等の『ターミナル化構想』の推進により、市民サービスの充実・強化と施設総量のダウンサイジングの実現を目指し、「施設機能の集約化・複合化」を中心とした取組みを進めている。

・都市機能の維持、誘導、充実に当たって、既に過密な環境の本市においては、その用地の供出が課題であり、既存のストックを有効活用しつつ、総合的かつ計画的な都市機能の最適な配置の実現に向けて取り組むことが重要である。

まちづくりの経緯及び現況

・本地区は、本市の地理的な中心部に位置し、本市の玄関口である寝屋川市駅が立地し、南北の鉄道軸と東西のバス交通が交差する交通結節点であり、市内各所から最もアクセス性の高いエリアである。

・昭和60年、寝屋川市駅第一種市街地再開発事業によって商業施設や分譲住宅等で構成される再開発ビル「アドバンスねやがわ」1号館・2号館が開業し、平成14年には寝屋川市駅の高架化の完成、駅前広場の再整備など、市の玄関口として整備を進めてきたが、整備から約20年が経過し、施設の老朽化等によって、魅力が低下しつつある。

・令和3年8月にアドバンスねやがわ1号館4階に寝屋川市立中央図書館が開設され、令和7年には旧大阪電気通信大学駅前キャンパスへの（仮称）駅前庁舎の開設、令和8年度にはアドバンスねやがわ2号館2階の駅前図書館が子育て支援機能を付加した（仮称）こども専用図書館としてリニューアルが予定されるなど、『ターミナル化構想』の推進により、「行政の首都」としての機能が高まりつつある。

・平成30年の大阪府北部地震の影響で市立中央公民館が閉館して以降、多くの市民が生涯学習・レクリエーション活動の拠点開設を望んでおり、生涯学習施設の整備が求められている。

・令和6年度末には、駅につながる道路として都市計画道路対馬江大利線（寝屋川市駅から府道木屋門真線の間）が完成し、人の導線が変わることを踏まえ、寝屋川市駅周辺地区の拠点性を一層高めていく必要がある。

課題

・寝屋川市駅の乗降客数は5.6万人／日で、多くの利用があるにもかかわらず人の滞留が少ない状況となっており、生活利便施設・サービスの創出が必要である。

・都市計画道路対馬江大利線の供用やターミナル化構想に基づく公共施設の設置による、新たな交通体系や人の流れに対応した駅前広場の再整備、市全体の拠点に相応しい魅力の創出が必要である。

・市民アンケートでは、駅前空間において、「自然を感じられる空間」、「キッチンカーやマルシェなどの飲食物販売」、「ベンチなどの休憩スペース」、「玄関口にふさわしい美しい景観」など、現状で足りない機能が求められている。

・また、駅周辺に公園や広場が不足し、子どもが安心して遊べるスペースが少ないことから、小学生以下の子どもを持つ子育て世代は、「遊具がある公園」を求める人が多い。

・さらに、市民や来訪者を対象とした、憩う・集う・交流の場を創出し、滞留・回遊性の強化を図る必要がある。

・市立中央図書館と既存の駅前図書館との間における歩行者の通行経路（アドバンスねやがわ1号館と2号館を結ぶペデストリアンデッキ）において、雨天時の円滑な移動のため、屋根が必要である。

・大阪府北部地震の影響で使用できず、多くの市民が開設を待ち望む生涯学習拠点の整備が急務となっている。

・駅東側ロータリーは、一般車とバスタクシーが混在し、一般車の違法駐車によって路線バスの通行の妨げとなっている。

将来ビジョン（中長期）
①第六次寝屋川市総合計画（2021-2028）（令和3年3月策定）
【市の将来像】新たな価値を創り、選ばれるまち　寝屋川　～イノベーションの創出～
【施策分類ごとの方向性】
・駅を中心に、地域の強みを活かしたまちづくりを計画的に進める。幹線道路の拡幅等まちのリノベーションを進めることで、まちの成熟度・洗練度を更に高める。
・将来を見据えた公共施設の集約・複合化を図る。
②寝屋川市都市計画マスタープラン（2022-2031）（令和4年3月作成）
【まちづくりの将来目標】2つの鉄道を軸とした魅力あふれるまち、コンパクトで利便性が高いまち、強靭で安全・安心なまち
【市街地整備等の方針】 寝屋川市駅周辺：寝屋川市駅を中心に都市機能の集積、公共交通ネットワークの充実を図る等、魅力にあふれ、コンパクトで利便性の高い本市の「中心核」としての拠点形成を推進する。
③寝屋川市立地適正化計画（2018-2040）（平成30年度策定、令和7年4月1日改定予定）
【まちづくりの方針】 都市核向上による持続可能な住みよいまちの実現　～地域の魅力向上による暮らしやすく住み続けたいまちづくり～
・子育て世代の定住・流入の環境づくり　・“健幸”健やかで幸せに暮らせるしくみづくり　・誰もが住みよいまちづくり
④寝屋川市公共交通網形成計画（2019-2023）（平成31年3月策定、令和6年度改定予定）
【将来像】 だれもが安心・気軽に利用できる公共交通ネットワークの実現
・公共交通サービスの維持　・公共交通サービスの更なる充実・利便性の向上
⑤寝屋川市公共施設等総合管理計画（2017-2026）平成29年3月
【基本方針】保全～まもる～、総量抑制～おさえる～民間活力の活用～いかす～

都市構造再編集中支援事業の計画　※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方
・都市計画道路対馬江大利線が完成し、（仮称）駅前庁舎や（仮称）こども専用図書館の整備が進む中、これらの事業に合わせて重点的に都市機能の充実を図る。
・市内最大の公共結節点であることから、『ターミナル化構想』の推進により、市民全体を対象とし、利用者数が多い施設（機能）を市中心部の寝屋川市駅周辺に集約配置し、より拠点性を高めることで、駅周辺の魅力と活力の創出を図る。
・公園や広場など、駅周辺に不足している機能を創出するとともに、景観などの市の玄関口にふさわしい空間整備により、人々の滞留・回遊性を増やし、活性化を図る。
・都市計画道路対馬江大利線沿道は、寝屋川市駅へとつながる道路という立地を踏まえ、沿道の土地の集約化・高度化を図るとともに、樹木による美しい景観により、商業機能や居住誘導を図る。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等

目標を定量化する指標

指　標	単 位	定　義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
デッキ・地下通路の通行量	人／日	アドバンスねやがわ1号館と2号館をつなぐペデストリアンデッキと地下通路を移動する人数	本地区における往来の利便性が向上し、回遊性の向上が期待できることから、ペデストリアンデッキと地下通路を合わせた通行量を指標とする。	3,514人／日	R6年度	5,271人／日	R11年度
寝屋川市駅周辺の満足度（全年齢）	%	市民意識調査において、「駅周辺が魅力ある空間であると思いますか。」の質問に対し、肯定的な回答をした市民の割合（全年齢）	全年齢の満足度が市内の駅で最も高い香里園駅周辺と同等もしくはそれ以上になるよう目指す。	45.3%	R5年度	54.1%	R11年度
寝屋川市駅周辺の満足度（子育て世代）	%	市民意識調査において、「駅周辺が魅力ある空間であると思いますか。」の質問に対し、肯定的な回答をした20代から40代の割合（子育て世代）	子育て世代（20代から40代）の満足度が市内の駅で最も高い香里園駅周辺と同等もしくはそれ以上になるよう目指す。	46.9%	R5年度	53.0%	R11年度
イベント実施回数	回	駅前イベント広場における1年間のイベント回数	官民連携により、イベント実施することで、人々の交流が活性化し、にぎわいをもたらす空間づくりを目指す。	34回	R5年度	54回	R11年度

都市再生整備計画の整備方針等

様式（1）-③

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
【市の玄関口にふさわしい魅力ある空間形成】 ・市の玄関口として誇れる空間整備 ・人々が集い、交流が活性化する空間整備	【基幹事業】 ○寝屋川市駅西側駅前広場、寝屋川市駅東側駅前広場 【基幹事業】 ○（仮称）生涯学習（多機能）施設 【基幹事業】 ○（仮称）多目的芝生広場 【関連事業】 ・都市計画道路対馬江大利線の整備
【生活に必要な施設・サービスが集積した便利な拠点形成】 ・中心核として利便性の高い拠点形成 ・駅、市民サービス施設、商業施設等が連携した、回遊性の向上	【基幹事業】 ○（仮称）多目的芝生広場 【基幹事業】 ○寝屋川市駅西側駅前広場、寝屋川市駅東側駅前広場 【基幹事業】 ○東側駅前広場ペデストリアンデッキ 【基幹事業】 ○（仮称）生涯学習（多機能）施設 【基幹事業】 ○中央高齢者福祉センター 【関連事業】 ・（仮称）駅前庁舎の整備 ・（仮称）こども専用図書館の整備
【安全で利用しやすい快適な空間形成】 ・交通結節点としての移動の円滑化 ・駅、市民サービス施設、商業施設等が連携した、回遊性の向上 ・駅から市民サービス施設等へのアプローチの向上	【基幹事業】 ○寝屋川市駅西側駅前広場、寝屋川市駅東側駅前広場 【基幹事業】 ○東側駅前広場ペデストリアンデッキ 【関連事業】 ・都市計画道路対馬江大利線の整備 ・東大利町（A街区）防災街区整備事業

その他

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項（都市構造再編集中支援事業）

様式（1）-④-1

交付対象事業費	2,435.0	交付限度額	1,217.5	国費率	0.50

（金額の単位は百万円）

基幹事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	費用便益比 B／C
道路		寝屋川市駅東側駅前広場	市	直	5,700㎡	7	10	7	10	271.8	271.8	271.8		271.8	
道路		寝屋川市駅西側駅前広場	市	直	6,800㎡	7	9	7	9	215.0	215.0	215.0		215.0	
公園															
古都保存・緑地保全等事業															
河川															
下水道															
駐車場有効利用システム															
地域生活基盤施設		（仮称）多目的芝生広場	市	直	1,400㎡	7	8	7	8	249.3	240.8	240.8		240.8	
地域生活基盤施設		寝屋川市駅西側駅前広場	市	直	60㎡	7	10	7	10	47.2	47.2	47.2		47.2	
高質空間形成施設		東側駅前広場ペデストリアンデッキ	市	直	500㎡	7	8	7	8	163.7	163.7	163.7		163.7	
高質空間形成施設		寝屋川市駅東側駅前広場	市	直	7,700㎡	7	11	7	11	589.8	589.8	589.8		589.8	
高質空間形成施設		寝屋川市駅西側駅前広場	市	直	8,200㎡	7	10	7	10	402.9	402.9	402.9		402.9	
高次都市施設	地域交流センター														
	観光交流センター														
	テレワーク拠点施設														
	子育て世代活動支援センター														
	複合交通センター														
誘導施設	医療施設														
	社会福祉施設														
	教育文化施設														
	子育て支援施設														
既存建造物活用事業（高次都市施設）		（仮称）生涯学習（多機能）施設	市	直	1,746㎡	7	8	7	8	402.8	402.8	402.8		402.8	
既存建造物活用事業（誘導施設）		中央高齢者福祉センター	市	直	438㎡	7	8	7	8	101.0	101.0	101.0		101.0	1.18
土地区画整理事業															
市街地再開発事業															
住宅街区整備事業															
バリアフリー環境整備事業															
優良建築物等整備事業															
住宅市街地総合整備事業															
街なみ環境整備事業															
住宅地区改良事業等															
都心共同住宅供給事業															
公営住宅等整備															
都市再生住宅等整備															
防災街区整備事業															
合計										2,443.5	2,435.0	2,435.0	0.0	2,435.0	…A

提案事業

事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直／間	規模	（参考）事業期間 開始年度	（参考）事業期間 終了年度	交付期間内事業期間 開始年度	交付期間内事業期間 終了年度	（参考）全体事業費	交付期間内事業費	うち官負担分	うち民負担分	交付対象事業費	
地域創造支援事業															
事業活用調査															
まちづくり活動推進事業															
合計										0	0	0	0	0	…B
													合計(A+B)	2,435.0	

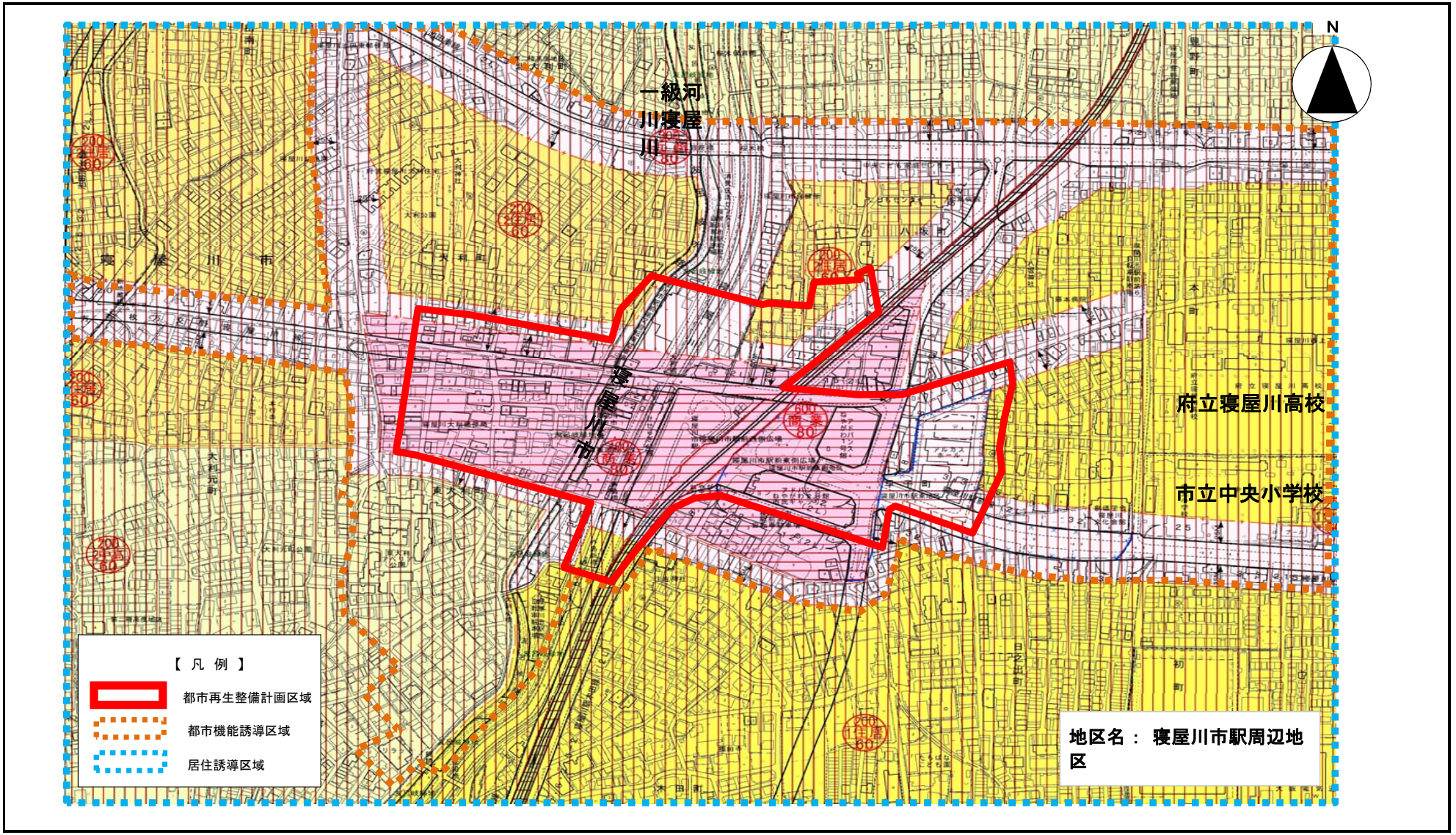
（参考）関連事業

事業	事業箇所名	事業主体	所管省庁名	規模	（いずれかに○） 直轄	補助	地方単独	民間	事業期間 開始年度	事業期間 終了年度	全体事業費
都市計画道路対馬江大利線の整備	都市計画道路対馬江大利線	市	住宅局	約17,000㎡		○			H27	R6	10,325
東大利町（A街区）防災街区整備事業	東大利町	市	国土交通省	0.4ha		○			R4	R11	7,724.8
（仮称）こども専用図書館の整備	アドバンスねやがわ2号館3階	市	－	1,678㎡			○		R6	R7	449.5
（仮称）駅前庁舎の整備	早子町	市	－	4715.63㎡			○		R3	R6	2,269.1
合計											20,768.4

都市再生整備計画の区域

様式(1)-⑥

寝屋川市駅周辺地区(大阪府寝屋川市)	面積	10.5 ha	区域	寝屋川市大利町、木田町、桜木町、早子町、東大利町、八坂町の各一部



寝屋川市駅周辺地区（大阪府寝屋川市） 整備方針概要図（都市構造再編集中支援事業）

目標

大目標： 住んでみたい、ずっと住みたいと思える、快適・便利で魅力と活力ある玄関口の形成
目標1：市の玄関口にふさわしい魅力ある空間形成
目標2：生活に必要な施設・サービスが集積した便利な拠点形成
目標3：安全で利用しやすい快適な空間形成

代表的な指標

デッキ・地下通路の通行量	（人／日）	3,514人／日	（R6年度）	→	5,271人／日	（R11年度）
寝屋川市駅周辺の満足度（全年齢）	（ % ）	45.3%	（R5年度）	→	54.1%	（R11年度）
寝屋川市駅周辺の満足度（子育て世代）	（ % ）	46.9%	（R5年度）	→	53.0%	（R11年度）
イベント実施回数	（ 回 ）	34回	（R5年度）	→	54回	（R11年度）

人口：22.4万人
（令和６年12月時点）

■基幹事業
（道路、地域生活基盤施設、高質空間形成施設）
寝屋川市駅西側駅前広場

■基幹事業
（道路・高質空間形成施設）
寝屋川市駅東側駅前広場

■基幹事業（地域生活基盤施設）
（仮称）多目的芝生広場

■基幹事業（既存建造物活用事業）
（高次都市施設 地域交流センター）
（仮称）生涯学習（多機能）施設
（誘導施設 社会福祉施設）
中央高齢者福祉センター※
※R7改定予定の立地適正化計画に記載予定

■基幹事業（高質空間形成施設）
東側駅前広場ペデストリアンデッキ

○関連事業：寝屋川市
都市計画道路対馬江大利線の整備

○関連事業：寝屋川市
東大利町（A街区）防災街区整備事業

○関連事業：寝屋川市
（仮称）こども専用図書館の整備

○関連事業：寝屋川市
（仮称）駅前庁舎の整備

都市再生整備計画事業
：基幹事業
：関連事業

：都市再生整備計画の区域
：都市機能誘導区域
：居住誘導区域

0 50 100 200 300 400 500 m